**EXPOSICION DE MOTIVOS**

La Urbanización **“NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”** es un proyecto social que nace como iniciativa privada, cuyos propietarios encabezados por la Sra. Ana María Gualotuña Gualotuña, y sus Sres. Hijos: Fidel Ramiro, Marcia Marlene, Nancy Jeannet, William Rodrigo, Marco Vinicio, Ana Margot, Edison Rafael y Rosario del Carmen Nacimba Gualotuña, buscan contribuir al crecimiento de este Asentamiento Humano en forma ordenada y debidamente planificada para el mejoramiento y embellecimiento de la ciudad.

La mayoría de proyectos urbanos de similares características destinadas a la clase media que promocionan las constructoras se ubican al norte de la ciudad, las promotoras que impulsan proyectos en esta zona, indican que es el nuevo polo de desarrollo inmobiliario de Quito.

En el sur como propuesta urbanística no cuentan con alternativas por su limitado espacio geográfico, de ahí la importancia de la ejecución de este proyecto, el mismo que cuenta con un terreno óptimo y se desarrolla en una zona estratégica del sur de Quito, junto a la Urbanización San Isidro de Paquisha, Urbanización Balcones del Sur y Urbanización La Compañía. Constituye un lugar privilegiado para vivir tranquilo, está rodeado de importantes Instituciones Educativas ente las más importantes La Unidad Educativa Nueva Vida , Colegio Replica Mejía y a pocos minutos de una zona comercial que es la del Centro Comercial Quicentro Sur.

El concepto fundamental del diseño urbano nos ofrece las siguientes ventajas: lotes desde los 200 m2, amplios espacios verdes, juegos infantiles, área de recreación, área para bicicletas, amplias vías, redes de distribución telefónica y eléctrica soterradas.

Otra de las ventajas del proyecto de la urbanización “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”es que cumple con la normativa vigente, disponibilidad de servicios públicos, la calidad de la propuesta urbanística, además la conveniente utilización de los espacios verdes y comunales, en fin todo aquello que ayuda a mejorar la calidad de vida de los beneficiarios finales de este proyecto.

**PROYECTO DE ORDENANZA**

**ORDENANZA No.**

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe No. IC ……………….. de ………….. emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

**CONSIDERANDO:**

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, en adelante Constitución, establece que: “*Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. (…)”;*

**Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (…)”;*

**Que,** el artículo 264, numeral 2), en concordancia con el artículo 266 de la Constitución establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales y distritales ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

**Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Metropolitano la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

**Que,** los literales a) y v) del artículo 87 del COOTAD señalan que son atribuciones del concejo metropolitano*: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, (…) v) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

**Que,** el artículo 322 del COOTAD, establece que los concejos metropolitanos aprobarán ordenanzas metropolitanas con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanza deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se reformen con la nueva ordenanza.

**Que, e**l artículo 424, inciso segundo, ídem, dispone que se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada;

**Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer el control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa;

**Que,** el numeral 1 del artículo 8, íbidem, señala que le corresponde al concejo metropolitano, decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

**Que,** el artículo 26, inc. primero, ídem, establece que la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano;

**Que,** la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021 en su Disposición General Cuarta (sustituida por la Disposición Reformatoria Décima Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 del Régimen Administrativo del Suelo publicada en el Registro Oficial E.E. No. 602 de 11 de noviembre de 2022), dispuso que : *“Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio. […]. Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del informe favorable para la autorización de urbanizaciones, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informe que es conducente para la obtención de la LMU correspondiente.”*

**Que,** el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (que contiene el régimen aplicable anterior a la vigencia de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021) en adelante Código Municipal, en el artículo 1991, dispone que se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMU (10), todos los actos de habilitación de suelo, entre los cuales se encuentran las urbanizaciones;

**Que,** el artículo 1999, ibídem, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso. Para urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización de conformidad con las Reglas Técnicas. Podrá, así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El urbanizador asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía;

**Que,** el artículo 1892, letra a), ibídem, manifiesta que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de Urbanizaciones, Subdivisiones Especiales y Reestructuraciones Parcelarias Especiales. Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva;

**Que,** el artículo 1903, letra a), ídem, establece que se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (10) de urbanizaciones;

**Que,** el artículo 2186, del referido cuerpo normativo, señala que la habilitación del suelo es el proceso técnico de división del suelo, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en este Título. Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio;

**Que,** el artículo 2187, ibídem, establece que los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas exclusivamente como suelo urbano y las que tengan asignación Residencial Rural 1 (RR1) y Residencial Rural 2 (RR2) por el PMOT u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes. Las urbanizaciones pueden ser urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

**Que,** el artículo 2195, numeral 1), ídem, dispone que en todo fraccionamiento de suelo que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, éste entregará al Municipio el porcentaje de área verde, comunitaria y vías previstos. En urbanizaciones en suelo clasificado como urbano, el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada;

**Que***,* la Sra. Ana María Gualotuña Gualotuña mediante formulario con fecha junio de 2022, solicitó la revisión de reglas técnicas del proyecto técnico de la Urbanización sujeta a reglamentación general denominada “Nuestra Tierra de Guamaní”, propuesto en el predio Nro. 5781533.

**Que,** Mediante Informe Técnico STHV-DMC-UCE-2022-2304 del 20 de octubre de 2022, la Dirección Metropolitana de Catastro concluyó que los espacios destinados a Áreas Verdes y de Equipamiento Púbico están libres y aptos para ceder al Distrito Metropolitano de Quito una vez que el Proyecto Urbanístico Nuestra Tierra de Guamaní cumpla con todo el proceso para la aprobación del mismo.

**Que, e**l Ing. Darío Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial y la Arq. Alexandra Arauz Izurieta, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitieron el Informe Técnico de Urbanización de Reglamentación General No. 2022-5781533-URB-GEN-01, de 29 junio de 2023 del Proyecto Urbanización “Nuestra Tierra de Guamaní”, en el cual a más de las especificaciones técnicas a las que se someterá el proyecto de urbanización, establecen lo siguiente:

* La Urbanización cumple con el área verde y el equipamiento público requerida por el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, por el Código Municipal.
* Las vías planificadas en la urbanización cumplen con la normativa municipal.
* El valor de la garantía para las obras de urbanización a ejecutarse es de USD 234.828,09.
* El plazo para la ejecución de obras de urbanización es de 3 años.

**Que,** Procuraduría Metropolitana mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-4290-O, de 10 de octubre de 2023 emitió criterio legal favorable para continuar con el trámite de aprobación de la Urbanización “Nuestra Tierra de Guamaní”; y,

**Que,** el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante oficio Nro. STHV-2023-1504-O, de 08 de noviembre de 2023, ha emitido el informe técnico correspondiente;

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; 84 literal c), 87 literales a) y v) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 2, numeral 1), artículo 8, numeral 1) de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y el artículo 1892, letra a) del Código Municipal.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”**

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente Ordenanza tiene por objeto aprobar la urbanización “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”, la que se regirá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

PROPIETARIA : Ana María Gualotuña Gualotuña

PREDIO No. : 5781533

CLAVE CATASTRAL : 3351103003

UBICACIÓN

BARRIO : PROTEC. GUAMANÍ

PARROQUIA : GUAMANÍ

CALLE : TRANSVERSAL 13(OE7E)

ÁREA DEL TERRENO

ESCRITURA : 19.267,00

ÁREA DEL

LEVANTAMIENTO : 19.267,00

RESPONSABLE TECNICO

NOMBRE : ARQ. BYRON XAVIER GUAMÁN MARTÍNEZ

REGISTRO SENESCYT : 1005-08-828075

LICENCIA MUNICIPAL : 7412

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ZONIFICACIÓN : D3 (D203-80)

LOTE MÍNIMO : 200

USO PRINCIPAL : (AR) AGRÍCOLA RESIDENCIAL

CLASIFICACIÓN DE SUELO: SUELO URBANO

No. DE LOTES : 52

AREA ÚTIL TOTAL : 15.067,99 m2

ÁREA DE LOTE A DIVIDIR: 12.083,49 m2.

ÁREA DE VÍAS PROYECTADAS: 4.199,02 m2

ÁREA VERDE PÚBLICA (12%): 2.361,77 m2

ÁREA DE EQUIPAMIENTO

PÚBLICO (3%) : 622,72 m2

**Artículo 2.- Aporte de área verde pública y de equipamiento comunitario.-** La Urbanización cumple con el área verde y de equipamiento comunitario requerida por el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En tal virtud, los propietarios de la urbanización, transfieren como aporte de áreas verde y equipamiento público a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la superficie de 2.984,49 m2, con los siguientes datos técnicos:

**Área verde pública**

Ubicación : Calle "A" y Calle “C”

Superficie: 2.361,77 m2

LINDEROS

NORTE : CALLE "C" proyecto urbanístico Nuestra Tierra de Guamaní inmerso en el predio 5781533 en 31.43 m.

SUR : Predio 5781533 en 33,54 m

ESTE : Predio 5781533 en 71,75 m

OESTE : Prolongación Pasaje 5(OE7F). Calle "A" Proyecto urbanístico Nuestra Tierra de Guamaní, en 71,74 m

**Área de equipamiento público**

Ubicación : Calle "A" y lindero propiedad particular

Superficie : 622,72 m2

LINDEROS

NORTE : Lotización compañía. Propiedad privada en 33,65 m

SUR : Predio 5781533 en 29,10 m

ESTE : Predio 5781533 en 25,41 m

OESTE : Prolongación Pasaje 5(OE7F) Calle "A" Proyecto urbanístico Nuestra Tierra de Guamaní, en 13,57 m

**Artículo 3.- De las vías**: Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el Cuadro No. 1, de especificaciones mínimas para vías urbanas de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, de conformidad con el régimen jurídico aplicable.

**Artículo 4.- Garantía para ejecución de obras de infraestructura**: Conforme Informe Técnico

de Urbanización de Reglamentación General No. 2022-5781533-URB-GEN-01, de 29 junio de 2023 del Proyecto Urbanización “Nuestra Tierra de Guamaní”, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se establece que el valor de las obras de urbanización es de USD $ 234.828,09 (DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTE Y OCHO CON NUEVE CENTAVOS), por lo que la urbanizadora deberá rendir garantía en la forma y condiciones establecidas en el Código Municipal; la cual deberá ser presentada ante la Tesorería Metropolitana, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza. La Tesorería Metropolitana sentará la razón de la recepción de la garantía y comunicará en ese sentido a la Procuraduría Metropolitana, para que ésta dependencia entregue a la urbanizadora el oficio dirigido al notario para la protocolización de la ordenanza y de los documentos habilitantes.

**Artículo 5.- Plazo de ejecución de obras:** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras, será de tres (3) años, de conformidad al cronograma valorado de obras constante en el plano que contiene la propuesta urbanística, plazo que se contará a partir de la inscripción de la presente Ordenanza.

De las obras de urbanización, se deberán pagar las contribuciones de ley; y, deberá cancelarse la tasa retributiva por gastos administrativos correspondientes al registro de la urbanización, de conformidad con la normativa vigente.

**Artículo 6.- Del control de ejecución de las obras**.- La Administración Zonal Quitumbe realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas.

**Artículo 7.- Del retraso en la ejecución de las obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, la urbanizadora pagará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en calidad de multa el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas, cuyo monto se establecerá previo los informes técnicos correspondientes, por incumplimiento de las obras de urbanización, y a su vez se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y proceder a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 8.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de la propietaria de la urbanización "Nuestra Tierra de Guamaní", ubicada en la parroquia Guamaní. Los funcionarios municipales serán responsables de la revisión de los planos y documentos legales y/o de los informes habilitantes que emitieron, en el ámbito de sus competencias, para este procedimiento de habilitación de suelo, excepto que hayan sido inducidos al engaño.

**Artículo 9.- Responsabilidad de la información.-** En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, o de no presentarse la garantía para ejecución de obras de infraestructura de la urbanización el Concejo Metropolitano derogará la presente ordenanza bajo exclusiva responsabilidad de la propietaria y proyectista de la urbanización, mismos que no podrán alegar a su favor que se encuentran ejecutadas las obras de urbanización o celebradas escrituras de transferencia de dominio a favor de terceros.

**Artículo 10.- Protocolización de documentos habilitantes.-** La urbanizadora se compromete en el plazo máximo de seis meses, contados a partir de la notificación con la presente Ordenanza, a protocolizarla con todos sus documentos habilitantes en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad, para que constituya título de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, debiendo entregar dos copias certificadas inscritas en el Registro de la Propiedad, en Procuraduría Metropolitana. En caso de incumplimiento a lo previsto en el presente artículo, el Concejo Metropolitano podrá derogar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control para que inicie las acciones legales pertinentes.

**Disposición final**.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, Distrito Metropolitano de Quito, el

-----------------------------------------------------